

『泉北ニュータウン』

大阪府企業局宅地開発部* 田 中 和 夫**

1. 地域の概要

大阪府はこれまで府営住宅、学校、道路、河川等の公共事業を行って来た。特に住宅建設については既存住宅地の附近に比較的まとまった団地を建設し在来の市町村の諸施設を利用して住宅建設以外のものは既存のものに依存するものであった。

しかしながら理想的な住宅都市は如何にあるべきかを追求していくと現在の団地は物足りなく不自然なものであると云わざるを得ない。しかも現在大都市周辺においては人口の都市集中化にともない住宅の需要困窮度は漸

次増大するばかりである。

以上の様な条件を考慮して計画的に住宅都市を造成しこれに要する諸施設を完備し理想的な住宅都市を建設せんとするものである。

大阪府下においては産業の発展にともなって人口集中が著しく、世帯分離がとみに進み住宅の不足は増大する傾向にあり、住宅難世帯は38万世帯におよぶと推定される。

大阪府下における住宅開発は公営、公社、公団住宅建設等の他民間による住宅開発が積極的に進められているが、毎年25万人程度の人口増加があること、世帯分離の

傾向が著しいこと、老朽災害による住宅滅失もあることにより依然として住宅不足が著しく、強力な住宅供給対策が要望されている。

そこで大阪府では千里丘陵住宅都市1,150haの開発に引き続き大規模な住宅都市を開発し良好な住宅地を大量に供給することにした。これが泉北丘陵住宅地区開発事業である。

泉北ニュータウンは堺市の南部に位置し堺市と一部和泉市にまたがる丘陵地1,520haに人口18万8千人の住宅都市を開発するものである。

この地域の地勢的状况は丘陵の間に南北に細長い農地が介在し部落が点在している。(図1)参照。丘陵の北部は標高50~60米のゆるやかな台地であるが南部は130~150米のかなり峻しい山と谷が入り組んで複雑な地形をなしている。丘陵



図1 泉北丘陵地勢現況図

* 大阪市東区大手前之町

** 建設第1課主幹

地は各所に松林の美林が存在している。

泉が丘地区は約720haで北部は標高50~80米のゆるやかな傾斜地で田畑が多いが南部は90~150米のかなりしわの多い山林地帯である。この地区の中央に高蔵寺の部落がある。

柁地区は400ha 標高40~90米の南北に細長い丘陵地帯で田と山林が多い。

光明池地区は堺市と和泉市にまたがり400ha 北部は標高40~80米のゆるやかな台地と谷で田畑が多く、南北は70~100米の山林地帯である。南端には光明池があり美しい景観に恵まれている。

計画地区の農地は谷間に入りこんだ水田及び丘陵部の畑が多く若干の果樹ミカン栽培が行なわれ一部酪農も行なわれている。水田は年収2石程度の生産力の低いものが大部分で畑はキャベツ、大根、トマト、きゅうりなどが主なものである。附近には小さな部落が点在している。北部石津川沿岸には中小の染色、晒工場があり日本の有数の生産地としてその生産量を誇っている。

泉北丘陵地一帯は約1500年前須恵器（陶器）と呼ばれる灰色の硬い土器を焼く技術者たちが大陸（朝鮮）から渡来し、日本ではじめてこの地域に窯を築き壺や甕などの土器を生産した。それまでは日本では弥生式土器、土師器と呼ばれる赤焼きのもろい土器が使われていた。これ以後この地は約400年の間、須恵器（陶器）生産の中心地として栄えたところである。

このニュータウン建設予定地の内にはこのような須恵器を焼いた窯跡のあるところが現在までに400ヶ所みつけられ、その他にもこの窯跡と同じ時代に築かれた古墳が約50ヶ所、当時の村の跡あるいはその遺跡と考えられる土器の破片が散らばっている所在地が約500ヶ所みつけられている。

泉北丘陵一帯が日本で最初に窯業生産をはじめた地域であり、しかも400年もの間その中心地であったことは日本人の歴史上で重要なことであるといわねばならない。

2. 住宅地区計画の基本構想

a) 住宅地区計画構想

泉北ニュータウンの住宅地区計画は主として大阪市および堺市の業務地区へ通勤する人を対称とする住宅地である。この住宅都市は健全な住宅環境と都市的な利便さをもった郊外住宅地として開発する。住宅都市のあり方として住区構成を考慮し居住階層を平均化してまとまりのある安定した社会を形成させるため、公営住宅、公社住宅、公団住宅、勤労者住宅、個人住宅等各種のものを配置して均等化する。

住区構成については地区周辺の将来の発展形態を予想

し、地形および住区の規模により必要な場合には地区周辺を含めて計画を進める。

戸数は全体で4万7千戸とし人口約18万8千人、ヘクタール当り120人を平均として計画する。

次に交通計画については大阪市への通勤輸送を考慮して鉄道を導入し、各地区センターを結節点として駅を設けて住宅地区の通勤通学者を輸送する。

堺市方面への通勤輸送は主としてバスによるものとし泉北中央線、泉北1号線、泉北2号線等の幹線街路を新に築造してこれに当るものとする。

(図2) 泉北丘陵住宅地区計画図

b) 土地利用計画

街路は都市計画街路、住区幹線街路、サービス街路、細街路、専用歩路等を含めて約22%確保し充分に将来の自動車交通に対処することが出来るようにすると共に歩車分離をし歩行者の安全も計っている。

公園緑地は地区公園、近隣公園、児童公園、プレイロット、緑道、緑地、法面等も含めて約22%として緑地を計画的に住宅地に取り込み、緑のある住宅地とし、住宅用地は共同住宅、独立住宅等約44%として住宅の過密化を防ぐと共に住宅環境に充分に意を払っている。公益的施設は学校、医療施設、保健施設等を含めて6%として計画している。商工業施設は地区センター、近隣センター、サービス施設センター等を含めて6%程度確保し購買、便利施設として日常生活が楽しく出来るよう計画を進める。

(図3) 土地利用計画表

区 分	比 率
道 路	22% 334ha
公園緑地	22% 334ha
住宅用地	44% 670ha
公益施設	6% 91ha
商工業施設	6% 91ha
計	100.00% 1520ha

図表3 土地利用計画表

c) 住宅建設計画

住宅造成、街路、公園、緑地、上下水道等公共施設の整備工事は大阪府企業局が担当して施行し出来上った住宅地に対する住宅建設は大阪府建築部、日本住宅公団、住宅供給公社（賃貸、分譲、分譲アパート）、法人（給与住宅、その他）及び一般個人が施行する。一般個人に対しては主として住宅地分譲を行なうが、一部建売も行



ない街の賑いを出す。宅地分譲には相当数の宅地債券関連宅地を含んでいる。その他の住宅としては厚生年金住宅、産業労働者住宅、給与住宅、単身者住宅を含んで建設することになっている。

住宅の配分は別表4の通り計画し全体戸数は4万7千である。

表4 住宅建設計画表 (単位 戸)

種別	41年度	42年度	43年度	44年度	45年度	計
公営住宅	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	10,000
公社住宅	300	300	800	800	800	3,000
公団住宅 その他	1,000	3,900	3,700	4,700	5,700	19,000
小計	2,300	5,700	6,500	8,000	9,500	32,000
個人住宅	700	2,300	3,500	4,000	4,500	15,000
合計	3,000	8,000	10,000	12,000	14,000	47,000

d) 住宅地区配置計画

住宅計画の基本となるものは各々の住宅を組み合わせ分区を構成し(分区の構成は独立住宅、テラス住宅、中層住宅、高層住宅等から成立している。)これら分区が集合して住区を構成する。住区は小学校区を単位とし2,500戸～3,000戸で構成し、これに日常生活に必要な近隣センター、医療施設、幼稚園、小学校、近隣公園、児童公園等を設け周囲を都市計画街路、住区幹線街路、緑地等で区画し日常の生活は住区で充足出来るように計画する。近隣センターにはマーケット、商店、郵便局、警察派出所、集会所、銀行出張所、浴場等を設けている。住区は主に歩行者動線を中心として計画し、歩車の分離を行い通学、買物はこの歩路を中心として計画している。

住区を4～8住区まとめて地区を構成し地区に鉄道駅を設けて業務地区、他都市との結節点としここに地区センターを置き月単位週単位の生活圏を充足するように計画し、ここには専門店、商店、娯楽施設、文化施設、銀行、商店展示場、市役所出張所、業務用事務所、電報電話局、郵便局窓口等を設け、地区の利便ならびに繁栄を計っている。又この地区センターは各々に特長をもたせ泉ヶ丘地区センターは娯楽、文化的なものを重点とし榊地区は市役所出張所、管理事務所等を計画し、光明池地区は終端駅として地区外の利用人口も考慮し、商業施設を中心に計画を進める。

この他キオスクを購買施設の補完設備として近隣センターから遠い所に配置し日用品をまかなうことにしてい

る。サービス施設センターは電気、ガス、電報電話、郵便等の営業所、バス車庫、自動車修理工場、建設修繕店、流通センター等を設けて住民のサービス施設とする。

学校施設は幼稚園1住区2ヶ所、小学校1校、中学は2住区に1校、高等学校は各地区に1校の割り合いで設けている。

近隣センターへの買物、学校の通学、バスのストップへの通勤等主要歩行者動線に対しては緑道、専用歩路を設け車道との平面交叉をさけ、立体交叉によって各施設へ誘導するよう計画する。この点車専用街路には歩道を設けず1.5米の施設帯に植樹、埋設管、路上施設を設ける。

独立住宅、共同住宅にプレイロット住区に児童公園、近隣公園を設け地区に地区公園を設けこれらの公園を結び先きに記した緑道で公園をつなぎ生活の場として公園のやすらいだ雰囲気や日常呼吸することが出来るよう計画している。

住宅の配置計画と公園緑地のとり込み方については住環境をよくしながら公園的雰囲気を毎日住居で味わうことの出来る計画のもとに住宅の配置を進めている。

住宅の配置計画についても色々な手法があるが地形を生かしその上都市美観構成に重点を置き、人口密度の過密化を防ぎ、プライバシー空間の確保、住区内通過交通を起さない計画等に主眼を置いている。

高層住宅は交通、ショッピングの利便のよい所でしかも都市構成上一つのポイントになる場所を選定する。中層住宅は住区の中心のグループを形成しているため、住区構成上の主体として計画され高層に次いで交通の利便がよくしかも近隣センターに近く配置される。住宅の配置は隣棟間隔もさることながら生活の憩の場であり気楽に生活することが出来、しかも修景的にも緑の空間等を日常家庭生活で呼吸してこれによってプライバシーを重した静かな空間を確保し、生活の場を常に視線の中にさらす南面住宅でなくて地形を利用した生活空間を確保するように計画を進める。

分譲住宅は各戸の住環境を整えるため周辺に配置し、周辺の緑地を取り込み比較的高台に計画し静かな環境を保持させる。

3. 都市施設

1) 街路、公園施設

街路の種別は都市計画街路、住区幹線街路、サービス街路、細街路、専用歩路、緑道に分類される。

先づ都市計画街路は地区内外、地区間を結ぶ主要な幹線であり、各住区の区分構成をこれで行ない発生する主要交通流を導く街路として計画している。都市計画街路は車専用であるので地区内については歩道を設けず車道

と施設帯を両側に有する街路として計画し、地区外については歩行者動線を別に計画することが出来ないので歩道3.5～2.25米を設けている。

住区幹線街路は住区の周囲に配し住区の発生交通量を他住区又は都市計画街路に結ぶ主要路線である。住区幹線街路も車の交通を主体とするため歩道を設けない。

サービス街路は住区内の人と車の混合交通を行ない各住宅の分区への導線で近隣センターと結んだり各分区相互を結ぶもので歩道を設け主要な施設、住宅分区へのサービス街路である。

細街路は各住宅にサービスするための街路であり巾員5.5～6.5米をもつ単断面の街路である。

専用歩路（区画歩路）は歩行者を主要な施設に導く歩路で車道と立体交叉し交通事故を防除しこれから増大する自動車に対処して計画し巾員は2.5～4.0米程度となっている。これに歩路として細街路をショートパスし専用歩路に通じるものもある。

緑道は都市計画緑道で各公園を結び又専用歩路として日常生活の中で歩行者動線として計画すると共に公園としての性格を有し、高度な和らぎとゆったりとした住宅地の雰囲気をかもし出す歩路として計画され、自生林の植樹帯法面を含み全巾10米以上としこの中に歩路を2.5～4.0米程度設けている。

(図5) 道路巾員構成計画図照。

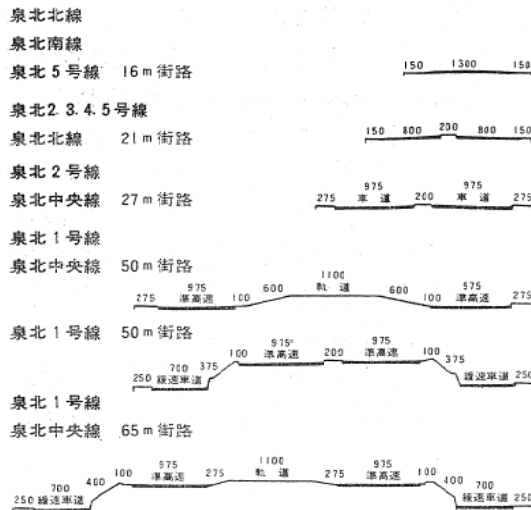


図5 道路巾員構成計画図

これ等街路の築造に当っては工事用の道路として築造する必要があり、築造当初から路体、路床、路盤、舗装の構成を十分に検討し築造する。この点旧市街地街路に比して重自動車交通に対しても充分に対応することが出来る計画になっている。

各街路に埋設する都市施設のガス、水道、下水、電気、

電話計画は各街路の中員構成別に埋設位置を決定し埋設物が競合しないように計画している。

街路の植樹計画は各街路施設帯に植栽する。街路の種別毎に樹種を変えたり住区の特長を作ったりする計画である。植栽計画については府下造園学科の先生の協力によって作業を進め主に泉北の樹種は在来育って来た、松、クヌギ、コナラ、アベマキ、ナラガシワ、ザイフリボク等を持って行ない、灌木はユバノミツバツツジ、モチツツジをもってあしらう。

街路照明は歩車分離が主体であるので街路照明は段階施行を実施することとし先づ都市計画街路、住区幹線街路は重点照明を実施し、交差点、インターチェンジ、立体交叉ヶ所、急な曲線、バスストップ、横断歩道箇所などを主体として照明し将来全線照明が必要となった時点で工事の出来るように横断パイプを挿入しておくこととする。

サービス街路、専用歩路、緑道はハイウェイ灯及び丸園灯で各々全線照明を実施する。

専用歩路、細街路は防犯灯で全線照明を実施し、維持管理は各戸で負担する計画である。

公園はプレイロット、児童公園、近隣公園、地区公園緑地、緑道で構成され全面積の22%を有し計画的に池を含む公園、美林を存置する自然を生かした公園が主でありこの外に運動施設、文化保存施設を設けこれを計画的に各地区、各公園に配分する。公園計画は面積確保が優先し施設は段階的に施行し緑化と園路計画が第一期として計画される。荒山公園は温室による熱帯植物栽培、果樹園による観賞ならびに新鮮果樹栽培が計画されている。

2) 上下水道施設計画

a) 上水道施設計画は水源を府営水道の第5次拡張計画から浄水を受水し地盤の高低により低地区、中地区、

表6 配水区別人口配分表

() 内数値は第2次目標である。

地区名	高区 (人)	中区 (人)	低区 (人)	合計(人)
泉ヶ丘	30,500 (37,580)	37,700 (46,300)	4,100 (5,000)	72,300 (88,880)
梶	20,200 (24,760)	11,400 (14,000)	5,600 (6,920)	37,200 (45,680)
光明池	21,800 (26,800)	16,700 (20,440)	5,000 (6,200)	43,500 (53,440)
計	72,500 (89,140)	65,800 (80,740)	14,700 (18,120)	153,000 (188,000)

普及率は100%である。

高地区として配水し各戸の最低動水圧を1.8kg/cm²以上として計画し5階までの建物については直接給水し各戸メーターを設ける。又静水圧を6.0kg/cm²以下に保ち配水管の安全を計った。

受水点は泉ヶ丘配水場と光明池配水場とし、中区は配水場から直接自然流下で配水し、低区は中区配水管から調整池に受水し自然流下で低地区に配水する。高区は配水場から高区調整池にポンプ圧送しここから自然流下で高地区に配水する。(表6)配水区別人口配分表参照。

水道事業は法的には市町村の事務となっているので府が経営する場合は関係市町村の同意を得て水道事業の認可を厚生大臣から取って施行し経営する。

現在新住宅市街地開発に当っては諸施設が完成した時点で関係管理機関に処分することになっており、工事が完成し供用開始の告示の時点で堺市に委任して管理を行ってもらい将来施設の移管を堺市に行ないやすいように給水工事の承認、料金徴集等も含めて維持管理を委任している。計画給水量は日平均給水量 200ℓ/人、日最大給水量 300ℓ/人、時間最大給水量 600ℓ/人として計画し最大給水量45,900m³、1日平均30,600m³として計画している。

住宅都市は各戸の生活パターンが同じ傾向を有し水道、電気、ガス、下水等使用時間が一定となるのでピーク時

が大きくなる。(表7)配水管地区別延長表参照。

配管については水圧が高いので铸铁管、鋼管を使用し給水管についても高級管を使用し特に各戸給水であるため錆とか汚物の逆流防止に注意する必要がある。

b) 下水道施設計画については石津川上流に位置するため分流方式を採用し、汚水、雨水を別々に流すよう計画し、灌漑排水として利用すると共に放流河川の石津川の水質汚濁防止などの点を考慮した。

排水区域は和田川、石津川、陶器川の3排水区として各分水界により大別した。

雨水の降雨強度は昭和元年から昭和38年までの最大値から確率年数10年と5年として求め

$$i_5 = \frac{343}{\sqrt{t+0.238}} \quad (5 \text{ 年に一度})$$

$$i_{10} = \frac{392}{\sqrt{t+0.229}} \quad (10 \text{ 年に一度})$$

によって算出した。雨水の流出係数は区域内の道路、宅地、公園緑地、公共施設等の面積比率から加重平均法で総合流出係数を求め 0.48 と決定した。

雨水流出量の算定は合理式を用い幹線雨水渠に 10 年確率の降雨強度を用いその他の支線雨水管に 5 年確率の降雨強度を用いた。(表8)降雨強度図参照。

表7 配水管地区別延長表

管径 mm	泉ヶ丘地区			柵地区			光明池地区			連絡管 m	合計 m
	高区 m	中区 m	低区 m	高区 m	中区 m	低区 m	高区 m	中区 m	低区 m		
1,000		1,100									1,100
900		2,340									2,340
800		785									785
700							940				940
600	430				360		455			850	2,095
500	140				405					1,570	2,115
450	255	100							545		900
400	1,565			190			190				1,945
350	2,075	530		685					280		3,570
300	1,365	735	2,290	530			1,535	1,050	140		7,645
250	1,660	735	545	1,020	250	500	300	930	435		6,375
200	3,890	5,400		5,780	2,310	2,325	5,155	970	3,105	2,530	31,465
150	9,730	12,645	1,765	5,970	4,735	1,655	6,540	3,380	2,425		48,845
100	28,445	23,625	3,265	19,265	4,625	6,390	13,230	5,640	10,375		114,860

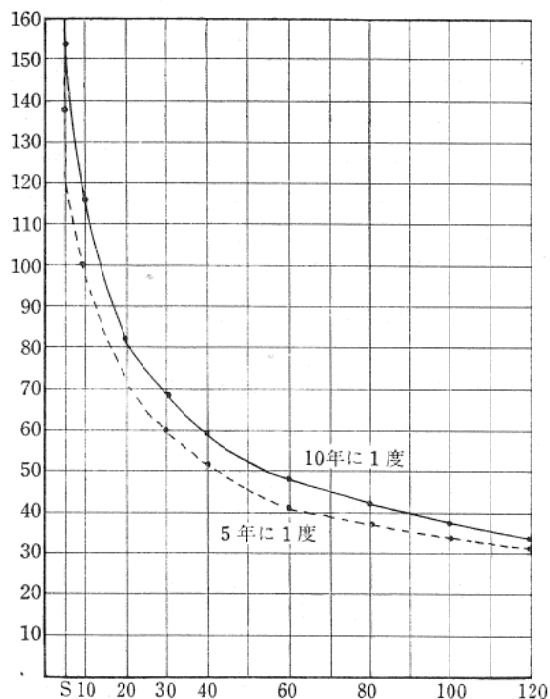


表8 降雨強度図

5年に1度

$$i_5 = \frac{343}{\sqrt{t + 0.238}}$$

10年に1度

$$i_{10} = \frac{392}{\sqrt{t + 0.229}}$$

t	降雨強度	
	10年に1度	5年に1度
5	159	139
10	116	101
20	83	73
30	69	60
40	60	52
60	49	43
80	43	37
100	38	34
120	35	31

表9 汚水管渠延長表(汚水)

管渠の種類	内のり寸法 (mm)	延長	排水毎の延長			摘要
			和田川排水区	石津川排水区	陶器川排水区	
遠心力鉄筋コンクリート	250	179,811.2	61,857.4	77,663.8	40,290	
	300	6,617	1,914	2,868	1,835	
	350	5,577.18	2,864.18	2,578	135	
	400	2,499	834	1,665		
	450	2,603.6	1,910.6	341	352	
	500	2,753.2	997.5	1,307.7	448	
	600	3,783.1	2,684.1	560	539	
	700	1,880	879	755	246	
	800	1,601	614	987		
	900	1,433		1,433		
	1,000	1,066.2	950.2	116		
	1,100	773		773		
	1,350	2,503		2,503		
	計		212,900.48	75,504.98	93,550.5	43,845
区間距離		216,349	76,728	95,066	44,555	

汚水量は水道の給水量ならびに他の団地の調査結果にもとづき日平均240ℓ/日、日最大360ℓ/日、時間最大600ℓ/日とし地下水、その他の流入をそれぞれ50ℓ/日として加算し日平均汚水量290ℓ/日、日最大410ℓ/日、時間最大650ℓ/日として計画する。

下水管渠は遠心力鉄筋コンクリート管及び現場打鉄筋コンクリート短形渠とし、取付管は汚水15cm 雨水20cmの陶管を用いることにした。(表9) 汚水管渠延長表参照。

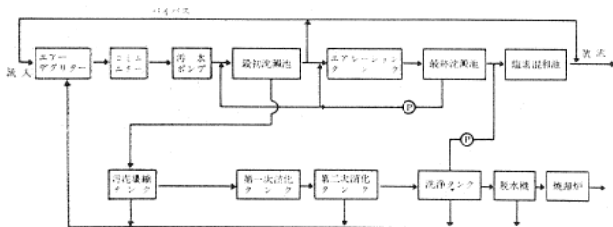
下水処理場は石津川、和田川合流点附近に設け敷地面積約17.3ha、計画処理人口第1期20万人で最終約40万人とし、処理方式は活性汚泥法である。処理水は石津川に放流する。下水処理場敷地は地区外の発展を考慮して確保し施設は公害防除に充分意を用い最終沈澱池以外は建屋に収め、処理場の周囲は樹木で公園化し景観構成に配慮し附近の発展に支障を及ぼさないよう計画を進めている。(図表10) 処理効果と放流水質及びフロシート参照。

図表10 処理効果と放流水質及びフロシート

1. 処理効果と放流水質

	流入水	最初沈澱池	エアレーションタンク 最終沈澱池	総合除去率	放流水質
B・O・D	200mg/ℓ	30%	90%	93%	14ppm
S・S	250mg/ℓ	40%	85%	91%	27ppm

2. フロシート



3) 河川及び遊水池計画

計画地区は陶器川、石津川、和田川、甲斐田川の流域に位置し各河川は合流して石津川となり、堺市内を貫流して臨海工業地帯で大阪湾に注いでいる。山地の空地の宅地造成により流出係数が増大し降雨が短時間に急激に流出する。河川改修計画は合流点から下流は河川管理者と費用を二分の一つずつ分担し上流石津川は企業局、和田川は河川管理者が分担する。陶器川は公共下水道で流域変更して分流し、甲斐田川は公共下水道で施行する。

河川の改修計画は50年確率で降雨量を求め流出係数は将来の全面開発に備え0.8をもって計画する。

池川改修計画は上流は急勾配であるが下流の緩流河川になってから特に計画を慎重に行なう必要がある。

河川改修はニュータウン開発時に完了すべきではあるが、事業費の関係上同時施行となり宅地造成時と開発前の流出量の差を調整し洪水を防除するため遊水池を設ける。遊水池は1時間60mmの雨を溜水しこれを旧水路に合せて放流する。

本地区は土質が粘土、砂の互層になっているため降雨が表面を走り地下水となる部分が少く流出係数が増大する。

4) 灌漑用溜池

本地方は到る所灌漑用溜池があり、本下水道区域内だけで大小合せて約750、又宅地開発区域内で約80の溜池がある。

これらの池はそれぞれ計画貯水量と系統があり又それによって管理権も異っている。これ等の池は開発計画によって或る程度統合する必要はあるが、その存廃については十分に検討しなければならない。宅地開発区域内に於ては集水区域と貯水量を考慮して31池を存置することにした。又溜池より灌漑用水路は各管理者と調整し貯水量を越えた時及び豪雨時の溢流管渠を設け下水に放流する。

4. 公益的施設

ガス、電気設備の建設は各々大阪ガス、関西電力で施行し、大阪府は供給規定に基づく負担金を各年度毎に支払って処理する。

電話施設については電々公社が独自の計画を立て計画的に整備する。電話局はサービス施設センター内に用地を確保して計画的に建設する。

郵便局は近隣センターに特定郵便局を設けサービス施設センターに集配局を建設する。

これら工事の仮設電力、電話等の確保は既存の設備から導入しなければならないので工事の時期とその容量の確保については非常に努力を要し、これらがスムーズに確保出来ることは工事の進捗に大きく寄与するものである。

5. 資金計画

泉北丘陵住宅地区開発事業は宅地を大量かつ計画に合致した形で供給する事業である。この事業は企業的な性格を有し知事部局の中に有りながら、公営企業法の適用を受け公営企業会計にもとづいて資金計画を立てる。

資金計画は用地買収費、工事費、その他事業費で組まれ工事費の中に宅地造成、道路、公園、電気、ガス及び事務費等々があり、その他事業費の中には負担金、出資金、借入金、予備費等が含まれている。収入は住宅用地、公共用地、商工業用地の売却代金及び国庫補助金と起債。

事業費の収入でまかなわれる。

以上が企業局の事業であるが外に宅地整備と建物建設が施行される。宅地整備と建物建設費は処分価格として処理するが泉北開発センターへは出資金の形で処理される。

国庫補助金は都市計画街路、公園、下水道等の整備事業が対称であるが住宅開発が企業的な性格を有するため補助当局ならびに大蔵省の了解を得ることは非常に困難であり、奨励的な補助金はあるが微々たるもので全資金計画の0.3%に満たない。特に宅地開発に伴う都市計画街路河川、下水については先にも記した如く地域住民の利便に供するものであり開発地区の処分価格で処理することは妥当性を欠くものであると考えられる。

次に用地費は府の公付公債によってまかなわれ年約8分、宅地造成は住宅金融公庫債によって行なわれ年7分5厘、上下水道の起債は政府資金6分5厘で縁故債は7分3厘である。事業計画に定める利子率は約2.5%にも達する。

この資金計画にもとづいて宅地の処分価格を決定し処分計画を確定する。処分価格は卸売価格であって分譲宅地価格はこれに細街路舗装、上下水道、ガスの引込工事等の減歩ならびに整備費が整備工事費として加算される。

企業局の主体事業は宅地造成事業であり整備工事はこれの補完事業である。

資金計画において全計画面積の中処分面積は約6割であり、この処分価格が1,000円/3.3m²上がると約27億の資金を生ずることになる。これが国庫補助金のつかない大きな理由である。即ち処分価格で調整すれば国庫補助金に見合う資金は十分に確保出来ると云われている。

普通土地の値上り利益は土地所有者に帰してしまうが企業局の宅地供給は開発利益で公共投資を行ない地区住民に還元している。この点最近公共事業による開発利益を吸収して公共事業の財源とすることが叫ばれているが大いにこの点研究する必要があると考える。新市街地開発事業は独立採算でしかも税金にたよることなしに公共事業を実施できかえって関連地区に開発利益を分配している。

6. 処分計画

処分計画は新市街地開発法で規定されている。道路、公園、上下水道施設等については処分計画を作成し管理者となるべき者との協議が成立すれば建設大臣の承認を得て工事完了公告の翌日から引継ぐことになっている。

道路公園は無償で府、市に移管し上下水道施設は起債の肩替りによって市に引継ぐ。

学校、配水池、医療施設用地は造成費の二分の一で処分し、府営住宅用地は造成費で分譲住宅用地は整備を加算し近隣センター等の用地は造成費の2倍程度に整備費建築費を加えて処分される。

この宅地処分こそ企業局の生命であり事業の成否をにぎるものであり合理的で無駄のない処分計画を作成しなければならない。

7. 結 び

都市計画を考える時この計画が何時の時点を目標にして計画するか、その時代の社会構造がどうであるか、計画達成を一挙にするか、段階施行で処理するかは重要なことではあるが我々技術者としては計画を思想として考えるのではなくて思想を実際の図上に図化することが大切である。時代の変遷を極めることは凡人には到底出来るものでなく神のもではあろうが我々は図化し具現しなければならない。

この点計画が時代と共に呼吸し固着しないで変化する時の流れに対応出来る計画でなければならない。来たるべき時代を予見し、旧来の思想に固着しないで絶えず思想の改革を行ない、各人の能力開発が出来る機構でもって百年の大計である住宅地区の開発を具現したい。

人間の生活する場を大量にしかも短時日の間に一挙に供給する新市街地開発事業は非常に多くの問題点を早急に解決して行かねばならない。

宅地開発は人間の生から死までに要するあらゆる要素を考究しこれを合理的に計画の中に実現し、図化し、実施しなければならない。

明日の都市を期待して終りとします。